

21.3.2023

Liite / Bilaga 1 / 33. §  
RAKYMP 21.3.2023

Rakennus- ja ympäristövaliokunta  
PL 7  
04131 Sipoon kunta

Kunnanhallitus  
[/kirjaamo@sipoo.fi](mailto:/kirjaamo@sipoo.fi)

Viite: TM1 Puu-Talman asemakaava, ehdotus

## **Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomaisen lausunto koskien Puu-Talman asemakaavaehdotusta**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut TM1 Puu-Talman asemakaavaehdotukseen ja toteaa siitä kunnan rakennusvalvontaviranomaisena lausuntoon seuraavaa:

### **Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto**

TM1 Puu-Talman asemakaava, ehdotus

#### **KAAVAKARTTA**

Rakennusvalvontaviranomainen ei antanut Puu-Talman kaavasta luonnosvaiheessa lausuntoa, sillä kaava-aineisto oli vielä yleissuunnitelmatasoinen.

Kaavakartan yleisilme on selkeä ja pääosin riittävästi ohjaava. Alla mainittujen kirjausten huomioon ottaminen edesauttaisivat rakennusvalvontaa, tontin omistajia sekä suunnittelijoita pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

Kortteli 31112 Laaksotien länsipuolella: yksityisten, pääosin väljästi rakentuneet kiinteistöt on otettu kaavaan mukaan vähäisin ohjaavin merkinnöin ja määräyksin. Kunnan rakennusjärjestyksessä on tonttien vähimmäiskokoa ja asuntojen lukumäärää koskeva määräys:

”Mikäli asemakaavassa ei asiasta erikseen muuta määrätä, asemakaavaa täydennetään mm. seuraavilla lisämääräyksillä:

- Asemakaavan AO-korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon jokaista rakennusoikeuden alkavaa 150 k-m<sup>2</sup> kohden; asemapiirroksessa on osoitettava rakennuspaikan soveltuvuus ja riittävät pihatilat useamman asunnon ratkaisulle.
- Asemakaava-alueella ei saa muodostaa ohjeellisesta tonttijaosta poikkeavaa alle 700 m<sup>2</sup> tonttia.”

21.3.2023

Onko rakennusjärjestyksen kirjaus kaavan tavoitteiden mukainen – vai halutaanko ko. korttelialueen väljyydeltä jotain muuta?

Lisäksi korttelissa 31112 ohjeellinen rakennusalan rajaa osoittava viiva on osin ristiriidassa lain edellyttämän vähimmäisetäisyyden (rajasta) kanssa: väärinymmärrysten välttämiseksi olis katualueen reunaan hyvä rajata sitova rakennusalan raja 4 m vähimmäisetäisyydelle.

#### KAAVAMÄÄRÄYKSET

AK-12 -korttelialueella on määrätty, että ”pienkerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liiketilaa, joka voi myös toimia rakennuksen yhteistiloina.” Onko toteutettavalle liiketilalle vähimmäismäärä? Vai tarkoittaako kirjaus, että koko ensimmäinen kerros tulee toteuttaa liiketilana? Lisäksi AK-12 -korttelialueella on syytä osoittaa rakennusalan raja irti (1–1,5 m) katualueen reunasta, jotta rakennuksen maanalaiset rakenteet tulee sijoitetuksi korttelialueen puolelle.

AO-14 -korttelialueella on seuraava määräys: ”Päärakennuksen kerrosalan lisäksi tonteille tulee rakentaa sivurakennuksia.” Tarkoitetaanko sivurakennuksella talousrakennuksia (rakennusoikeus määritelty talousrakennuksille)? Onko tavoiteltu jotakin sivurakennusten/talousrakennusten vähimmäismäärää, joka tulee edellyttää päärakennuksen rakennusluvan hakemisen yhteydessä?

Keskitetty jätteenkeräyspiste on monelta osin kannatettava suunnitelma. Keskitetyn jätteenkeräyspisteen toteuttajataho tulisi kuitenkin olla ajoissa tiedossa: jätteenkeräyspiste tulee olla toteutettuna ensimmäisen asuinrakennuksen käyttöönottokatselmukseen mennessä. Muussa tapauksessa kiinteistökohtainen jätehuolto on sallittava.

#### RAKENNUSTAPAOHJE

Rakennustapaohje on mahdollista laatia asemakaavan määräyksiä täydentämään; rakennustapaohje toimii myös alueen suunnittelua ja toteutusta sitovasti ohjaavana asiakirjana. Rakennustapaohjeessa keskeiset määriteltävät asiat ovat alueellisen yhtenäisyyden muodostamiseen liittyvät asiat (yksityiskohtaiset määräykset esim. julkisivumateriaaleista, kattokulmista, väreistä jne.). Rakennustapaohjeen viimeistely on tarkoituksenmukaista tehdä viranhaltijoiden välisenä yhteistyönä.